

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för del av Ferguson 1 samt Nöthagen 9



Plan- och genomförandebeskrivning
Antagandehandling

Upprättad 2025-09-08
Reviderad 2025-10-23

Antagen i Miljö-och samhällsbyggnadsnämnden i
Nyköpings kommun 2025-12-02 § 176
Laga kraft 2025-12-31

 **Nyköping**

P2026-2

Innehåll

NYKÖPINGS KOMMUN	1
Detaljplan för del av Ferguson 1 samt Nöthagen 9	1
Sammanfattning	5
Detaljplanens syfte	6
Detaljplanens huvuddrag	6
Genomförandetid	7
Allmän plats	7
Kvartersmark	7
Ärendeinformation	7
Planeringsförutsättningar	8
Kommunala styrdokument och beslut	8
Detaljplan	8
Planbesked	10
Planprogram	10
Översiktsplan	10
Riksintressen	10
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	11
Miljökvalitetsnormer	11
Nulägesbeskrivning av platsen	12
Natur och grönstruktur	12
Bebyggelse	13
Trafik	13
Kulturmiljö	14
Sociala aspekter	15
Service	15
Geotekniska förhållanden	15
Hydrologiska förhållanden och dagvatten	16
Hälsa och säkerhet	16
Förorenad mark	16
Omgivningsbuller	16
Risk för olyckor	17
Risk för översvämning	17
Teknik	17
Vatten- och avlopp	17

	3
Avfall	18
El & tele och fiber	18
Konsekvenser av planens genomförande	18
Fastigheter och rättigheter	18
Natur (och grönstruktur)	19
Bebyggelse och kulturmiljö	19
Miljö	20
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	20
Dagvatten	21
Miljökvalitetsnormer	21
Hälsa och säkerhet	22
Omgevingsbuller	22
Risk för Översvämning	22
Risk för olyckor	22
Sociala aspekter	23
Riksintressen	23
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	23
Trafik	24
Gång- och cykeltrafik	24
Kollektivtrafik	24
Genomförandefrågor	24
Mark- och utrymmesförvärv	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Tekniska frågor	25
Tekniska åtgärder	25
Utbyggnad allmän plats	25
Utbyggnad vatten och avlopp	25
Ekonomiska frågor	25
Planekonomisk bedömning	25
Organisatoriska frågor	25
Exploateringsavtal	25
Tidplan	26
Planeringsunderlag	26
Kommunala	26
Utredningar	26

	4
Medverkande i planarbetet samt revidering	26
Bilaga 1: motiv till detaljplanens regleringar	27

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att tillskapa verksamhetmark för verksamheter samt kontor inom fastigheterna Nöthagen 9 samt Ferguson 1. Inom fastigheten Nöthagen 9 möjliggör planförslaget även för centrumverksamhet.

Detaljplanen möjliggör för befintliga verksamheter att fortsatt vara verksamma på platsen. Detaljplanen möjliggör även för en viss flexibilitet i vilka typer av verksamheter som har möjlighet att etablera sig på platsen i framtiden.

De aktuella planområdena är beläget inom den västra ytterkanten av Nyköpings tätort och innefattar fastigheterna Nöthagen 9 samt del av fastigheten Ferguson 1.

Planförslaget utformas för att ta hänsyn till befintlig kultur-och miljövärden samt rådande riskelement inom området.

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902, och med standardförfarande.

En undersökning om betydande miljöpåverkan upprättades i samband med planarbetet för detaljplan P2024-1 och ett tidigt samråd har skett med Länsstyrelsen kring denna. Den samlade bedömningen är att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En strategisk konsekvensbedömning (MKB) behöver därför inte upprättas.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att tillskapa kvartersmark för verksamheter och kontor inom fastigheten Nöthagen 9 samt del av fastigheten Ferguson 1. Inom fastigheten Nöthagen 9 möjliggör detaljplanen även för centrumverksamhet.

Detaljplanens huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att tillskapa verksamhetsmark för verksamheter samt kontor inom fastigheterna Nöthagen 9 samt Ferguson 1. Inom fastigheten Nöthagen 9 möjliggör planförslaget även för centrumverksamhet.

Utöver att möjliggöra för verksamheter inom planområdet möjliggör detaljplanen även för en viss flexibilitet i vilka typer av verksamheter som har möjlighet att etablera sig på platsen i framtiden.

Det aktuella planområdet är beläget inom den västra ytterkanten av Nyköpings tätort och innefattar två planområden, varav det ena är beläget norr om järnvägen. Området innefattar fastigheten Nöthagen 9 och benämns vidare som det "norra planområdet".

Det andra planområdet är beläget söder om järnvägen och innefattar del av fastigheten Ferguson 1. Planområdet benämns vidare som det "södra planområdet".



Figur 1. Bilden visar den ungefärliga omfattningen av de två planområdena (röd figur).

Planförslaget tar hänsyn till befintliga kulturmiljö- och naturvärden och säkerställer även att nödvändiga riskreducerande åtgärder tillämpas.

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902, och med standardförfarande.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och ett tidigt samråd har skett med Länsstyrelsen kring denna. Den samlade bedömningen är att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En strategisk konsekvensbedömning (MKB) behöver därför inte upprättas.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Allmän plats

En mindre yta allmän platsmark (gata) inkluderas inom det södra planområdet med syfte att säkerställa utfartsförbudet som inte får placeras på plangräns.

Utöver detta innefattas planområdet inte av någon allmän platsmark. Övrig allmän platsmark till vilket detaljplanen angränsar till regleras inom detaljplan P2024-1.

Kvartersmark

Inom det norra och södra planområdet möjliggör planförslaget för kvartersmark för verksamheter (Z) och kontor (K). Markanvändningarna går i linje med markanvändningarna i angränsande områden och möjliggör för befintliga verksamheter att vara fortsatt verksamma på platsen.

Bestämmelserna möjliggör även för en viss flexibilitet i vilka typer av verksamheter som i framtiden har möjlighet att etablera sig på platsen.

Inom det norra verksamhetsområdet möjliggör planförslaget även för markanvändningen centrum (C). Motivet till att denna användning endast medges inom det norra planområdet är att det inom området Nöthagen, strax öster om det norra planområdet planeras för en helt ny stadsdel inom vilket bostäder samt verksamheter så som en ny skola planeras.

Med hänvisning till den pågående stadsutvecklingen i närområdet bedöms det således finnas motiv för att möjliggöra för centrumverksamhet även inom det norra planområdet.

Användningen centrum bedöms vidare inte vara lämpliga att möjliggöra för inom det södra planområdet. Detta med hänvisning till platsens mer perifera och bilberoende läge.

Ärendeinformation

De aktuella planområdena innefattades ursprungligen inom planarbetet för detaljplan P2024-1 som utöver verksamhetsmarken även omfattade Hemgårdspassagen. Till följd av att kommunens beslut att anta planen

överprövades av Länsstyrelsen (med hänsyn till aspekter kopplade till verksamhetsmarken) plockades du nu aktuella ytorna bort från detaljplan P2024-1 för att säkerställa att övriga delar av planen kunde vinna laga kraft och byggnationen av Hemgårdspassagen inledas.

Det är alltså för verksamhetsmarken som en ny granskning genomförs.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-08-25 § MSN 92 att planarbete för fastigheten kunde inledas.

2022-04-01 fattades, genom ordförandebeslut, beslut att planen kunde ställas ut för samråd.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden fattade 2023-01-31 MSN §3 beslut om att anta detaljplanen.

Kommunens namn: Nyköpings kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för Nöthagen 9 samt del av Ferguson 1

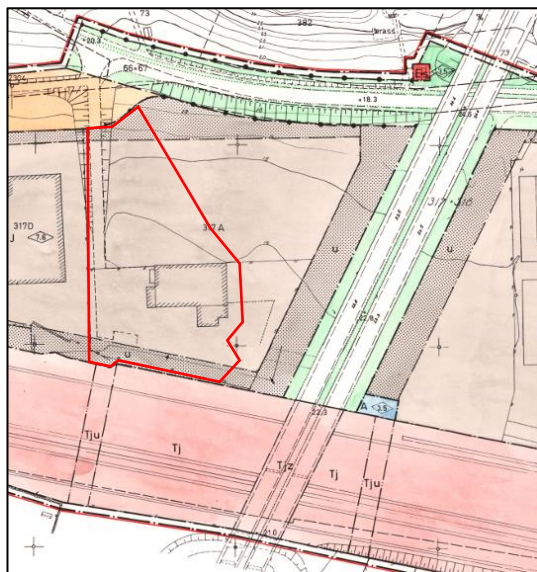
Kommunens diarienummer: SHB25/205 (Aktuellt planförslag), SHB20/12 (tidigare planarbete)

Planeringsförutsättningar

Kommunala styrdokument och beslut

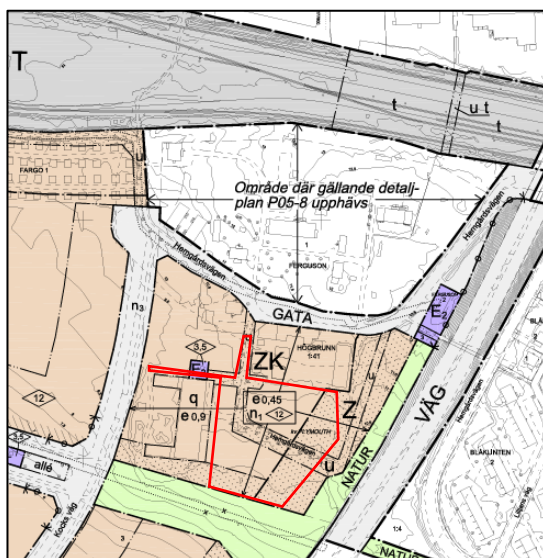
Detaljplan

För det norra verksamhetsområdet är detaljplanen P74-10, vilket är en stadsplan från 1973 gällande. Stadsplanen fastställdes av Länsstyrelsen 1974-05-17 och för det aktuella området medger planen område för industriändamål (J).



Figur 2. Bilden visar detaljplan P74-10 som är gällande för det norra planområdet. Röd linje visar planområdet ungefärliga omfattning inom den nu gällande detaljplanen.

För det södra verksamhetsområdet är detaljplanen P18-24, laga kraft 2018-07-14, gällande. För det aktuella området medger planen verksamheter och kontor (ZK). Genomförandetiden har utgått för detaljplanen.



Figur 3. Bilden visar detaljplan P18-24 som är gällande för det södra området. Röd linje visar det södra planområdets ungefärliga omfattning inom den idag gällande detaljplanen.

Det två planområdena angränsar i öst till detaljplan P2024-1, laga kraft 2024-01-05. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för byggnation av den så kallade Hemgårdspassagen vilket är en bro över järnvägen för gång - cykel - och motorfordonstrafik. Bron är under byggnation och förväntas vara färdigställd 2027.

De nu aktuella planområdena innefattades ursprungligen inom detaljplan P2024-1. Till följd av att kommunens beslut att anta detaljplanen överprövades av Länsstyrelsen plockades dock dessa områden ut ur planen då endast aspekter specifikt kopplade till dessa områden låg till grund för Länsstyrelsens överprövande. Således kunde resterande delar av detaljplan P2024-1 vinna laga kraft.



Figur 4. Bilden visar detaljplanen P2014-1 vilket de två planområdena angränsar till i öst. De skrafferade områdena avser de område som upphäves i planen, och som nu utgör planområdena i det aktuella planförslaget.

Planbesked

Mark-och exploateringsenheten på Nyköpings kommun ansökte 2020-01-16 om planbesked för att upprätta en detaljplan inom del av fastigheten Ferguson 1 m.fl. med syfte att möjliggöra för en passage över järnvägen (Hemgårdspassagen). I planbeskedsansökan innefattades även de ytor för verksamhetsmark vilket det nu aktuella planförslaget avser.

Miljö-och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-08-25 §92 att ett planarbete kunde inledas för fastigheten Ferguson 1 m.fl.

Planprogram

Det södra verksamhetsområdet omfattas av planprogrammet "Planprogram för Hemgårdens arbetsområde" som togs fram 2003.

Målsättningen med planprogrammet var att utveckla Hemgården till ett attraktivt arbetsområde för logistikbaserade verksamheter. Det aktuella planförslaget bedöms vara förenligt med planprogrammets intentioner.

Översiktsplan

Det södra planområdet är i Nyköpings kommunens överstiksplan utpekad som "verksamhetsområde Hemgården". Området beskrivs som ett befintligt industri-och verksamhetsområde med en inriktning på störande eller transport-och besöksintensiva verksamheter.

Enligt överstiksplanen ska den fortsatta utvecklingen ske med en inriktning mot verksamheter för logistik, viss handel, service, viss industri samt kontor. I den fortsatta utvecklingen ska vidare platsens goda logistiska läge nyttjas. Närheten till E4an bedöms vidare vara av betydelse.

Det norra planområdet är i sin tur beläget inom utvecklingsområde för tät blandstad. Området bedöms vara lämpat för en utveckling av stadsliknande karaktär med en blandning av bostäder och arbetsplatser. En betydande del av utvecklingen ska enligt översiktsplanen ske genom tillskapande av arbetsplatser.

Det aktuella planförslaget bedöms sammantaget vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Riksintressen

Trafikommunikation

De två planområdena är belägna strax väster E4an som är av riksintresse för kommunikation/vägtrafiken enligt 3 kap. 8 § miljöbalken (MB). Väg E4 är även en del av Trans European Transport Network, (TEN-T), vilken innebär att den bedöms vara av särskild internationell betydelse.

Det norra planområdet angränsar även i söder till järnvägen som är av riksintresse för framtida järnväg (Ostlänken) enligt 3 kap. 8§ miljöbalken.

Kulturmiljövården

Planområdet ligger i nära anslutning till riksintresseområden för kulturmiljövård

Nyköpings residensstad samt för Arnö-Stora Kungsladugården.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Enligt modellberäkningar, objektiv skattning och mätningar överskrids inga miljökvalitetsnormer för luft i Nyköpings kommun. Däremot överskrids miljökvalitetsmålet för halten partiklar för enskilda vägpartier. Detta innefattar dock inte planområdet.

Vatten

Planområdet avvattnas mot Idbäcken som är klassad som "övrigt vatten" och saknar statusklassning och MKN. Idbäcken mynnar i sin tur ut i recipienten Kilaån (WA88272371) vars ekologiska status idag klassas som måttlig. Klassningen görs dels med hänvisning till de biologiska och hydromorfologiska kvalifikationerna, dels på näringsämnen. Näringsämnenas påverkanskällor härleds till punktkällor som bräddningar och diffusa källor från jordbruk, enskilda avlopp och urban markanvändning. Enligt den senaste beslutade kvalitetskravet ska statusen för vattenförekomsten vara god senast 2033.

Den kemiska statusen för Kilaån uppnår ej god status avseende bromerad difenyleter och kvicksilverföreningar, både från atmosfärisk deposition. Kvalitetskravet för vattenförekomstens kemiska status är god kemiskt status, men någon uttalad tidsfrist för detta finns inte.

Grundvattenförekomsten för planområdet är Larslundsmalmen-Nyköping (SE651659-156 091) och den kemiska statusen för förekomsten klassas som otillfredsställande med hänvisning till bekämpningsmedel (dikormetan). Övriga kemiska parametrar bedöms ha god status. Då statusklassificeringen bedöms ha en låg tillförlitlighet har inga åtgärder initierats. Vattenförekomsten omfattas i stället av kontrollerande övervakning och har getts en tidsfrist till 2027.

Buller

En bullerutredning genomfördes i samband med planarbetet för detaljplan P2024-1 strax öster om det nu aktuella planområdet. Utredningen visar i dagsläget på relativt höga ekvivalenta ljudnivåer inom området väster om E4an: Nivåer mellan 65 och 73 dBA vid fasad för byggnad belägen närmast E4an, samt höga ljudnivåer inom spannet 60–75 dBA för området väster om E4an i stort.

Utredningen visar dock på att den pågående byggnationen av Hemgårdspassagen kommer att leda till att ljudnivåerna inom områdena väster

om E4an minskar då passagen kommer att skärma av mycket av det trafikbuller som E4an idag genererar.

De ekvivalenta ljudnivåerna vid byggnad närmast E4an beräknas till följd av byggnationen av Hemgårdspassagen till en nivå om 63 till 68 dBA.

Till följd av byggnationen av Hemgårdspassagen bedöms således miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller inte överskridas inom de aktuella områdena.

Nulägesbeskrivning av platsen

Natur och grönsstruktur

Vegetation återfinns idag främst inom den södra verksamhetsområdet i form av en liten skogsdunge. Inom det södra verksamhetsområdet har även ett flertal alléer (tre dubbelsidiga samt en ensidig) kartlagts i samband med genomförd naturvärdesinventering. (Sweco 2021). Alléerna omfattas av generellt biotopskydd. Ett flertal av de träd vilket allén utgörs utav bedöms även utgöra särskilt skyddsvärda träd.

Utöver detta avser även ett flertal fristående träd inom det södra planområdet särskilt skyddsvärda träd. Bland annat observeras tre björkar med en stamdiameter om 40-60 centimeter i samband med den genomförda naturvärdesinventeringen.



Figur 5. Kartbild redovisar utredningsområdet för den genomförda naturvärdesinventeringen. Den gula streckade linjen visar de biotopskyddade alléerna och gröna punkter avser särskilt skyddsvärda träd inom det södra planområdet.

Bebyggelse

Inom det norra verksamhetsområdet finns idag etablerade verksamheter och befintliga verksamhetslokaler.

Det södra verksamhetsområdet angränsar i sin tur till Hemgårdens bebyggelse som bedöms inneha kulturhistoriska värden (Läs mer om platsens förutsättningar kopplade till kulturmiljövärden under rubriken "kulturmiljövärden").

Trafik

Tillgängligheten för gång, cykel och motorfordon begränsas idag av järnvägen samt E4 som utgör barriärer mellan de olika stadsdelarna inom den västra delen Nyköpings tätort. I dagsläget finns endast ett fåtal passager över järnvägen och E4an som är tillgängliga för gång- och cykeltrafikanter. Passager under E4an finns idag vid Blommenhovsvägen (1) och Hemgårdsvägen (2). En trång gångtunnel finns även under E4an söder om järnvägen (3).

För att ta sig över järnvägen mellan Hemgården och Nöthagen finns en obevakad järnvägsövergång (4).



Figur 6: Schematisk kartbild över dagens stråk och vägar för gång och cykel (gul sträckning) och biltrafik (röd sträckning) inom området (Ramboll, 2022).

I dagläsget är byggnationen av den så kallade Hemgårdspassagen pågående. Hemgårdspassagen är en bil-, gång-och cykelbro som kommer att sträcka sig över järnvägen och knyta samman områdena Hemgården samt Nöthagen. Bron kommer att öka möjligheterna till en säker passage över järnvägen och minska barriäreffekterna inom området.

Utmed Blommenhovsvägens södra sida (strax norr om det norra planområdet) finns en separerad gång-och cykelbana som passerar under E4an strax öster om planområdet. GC-banan utgör en viktig länk för gående och cyklister från de centrala delarna av Nyköping till målpunkter väster om stadskärnan såsom

Nya Kyrkogården och Blommenhov hotell, samt till natur-och rekreationsområden i närområdet.

Den närmsta busshållplatsen för det södra planområdet är belägen längs Liljas väg cirka 200 meter öster om planområdet och trafikeras av linje 160. För det norra planområdet är hållplatsen Florabor, belägen längs Blommenhovsvägen cirka 400 meter öster om planområdet den närmsta busshållplatsen. Hållplatsen trafikeras av linje 161.

Kulturmiljö

Det aktuella planområdet är beläget mellan de två för kulturmiljövården riksintressanta miljöerna Nyköpings residentsstad samt Arnö - stora Kungsladugården. Det södra verksamhetsområdet är även beläget inom den lokalt intressanta kulturmiljön Hemgården. Det norra verksamhetsområdet angränsar i sin tur till Blommenhovsvägen vilket utgör en vägsträckning med stora kulturmiljövården.

För att kartlägga befintliga kulturmiljövården, samt för att bedöma planens eventuella påverkan på kulturmiljön Hemgården togs en antikvarisk konsekvensbeskrivning (genomförd av Hille Hus o Historia ab, 2022) fram i samband med planarbetet för detaljplan P2024-1. Genomförd konsekvensbeskrivning påtalar att stora förändringar har skett till följd av utbyggnaden av Hemgårdens verksamhetsområde, men att området trots denna fortsatt upplevs som en betydande kulturmiljö. Detta beror till stor del på att den vegetation som finns inom området har en inkapslande effekt som stänger ute den föränderliga omgivningen. Den stora röda ladugårdsbyggnaden, belägen strax väster om det södra verksamhetsområdet bedöms vidare ha en stor betydelse för både upplevelsen och förståelsen för Hemgårdens historiska verksamhet.



Figur 6. Den stora röda ladugårdsbyggnaden vilket det södra verksamhetsområdet angränsar till i väster. (Foto: Hille Hus o Historia ab, 2022).

Sociala aspekter

Planområdena avser huvudsakligen verksamhetsområden vilka bedöms innefatta begränsade utbud av sociala värden.

Möjligheten för gång- och cykeltrafikanter att röra sig inom området begränsas idag av järnvägens barriärskapande effekt. Genom byggnationen av Hemgårdspassagen skapas dock förutsättningar för tryggare och säkrare passager över järnvägen.

Service

Offentlig och kommersiell service finns att tillgå inom de mer centrala delarna av Nyköpings tätort cirka 1 km öster om de aktuella planområdena.

Inom Högbrunn som är beläget strax öster om väg E4 finns även ett visst utbud av offentlig service såsom grund- och gymnasieskola.

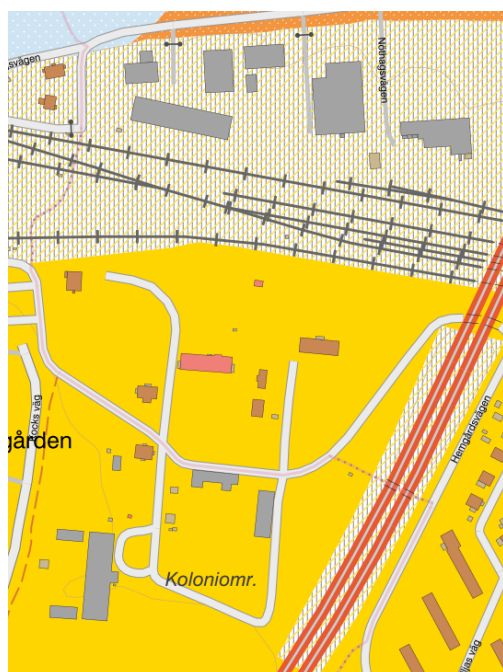
Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartkarta består det ytliga jordlagret inom de södra och norra planområdena huvudsakligen av glacial lera. Strax norr om det norra planområdet finns även en mindre yta omfattas av postglacial finsand.

Enligt SGU:s jorddjupskarta är det skattade jorddjupet inom det södra verksamhetsområdet cirka 10-20 meter och inom det norra området uppgår det skattade djupet till cirka 20-30 meter.

Enligt SGU:s kartunderlag "förutsättningar för skred i finkornig jordart" föreligger det ingen skredrisk inom de två planområdena.

Delar av planområdet är utpekade som normal/-högriskområde för radon vilket innebär att ny bebyggelse ska utföras radonsäkert så att gränsvärdena för radon inte överskrids.



Figur 7. De två planområdena omfattas huvudsakligen av postglacial lera (SGU, 2025).

Hydrologiska förhållanden och dagvatten

Grundvattenförekomsten för planområdet är Larslundsmalmen-Nyköping (SE651659-156091). Den kemiska statusen är otillfredsställande med avseende på bekämpningsmedel (diklormetan). Övriga kemiska parametrar bedöms ha god status.

Dagvattnet inom det norra planområdet samt delar av det södra planområdet, leds idag via befintlig dagvattenledning ut ur planområdet under E4an via två trummor mot Idbäcken.

Resterande dagvatten inom det södra planområdet ansluter till befintliga dagvattenledningar via Oldenburgs allé och leds sedan vidare till en befintlig dagvattendamm.

De två planområdena är belägna inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

I samband med planarbetet för detaljplan P2024-1 genomfördes en miljöteknisk markundersökning (Sweco, 2021) med syfte att undersöka den eventuella förekomsten av markföroreningar inom området.

Analysresultatet av genomförd utredning indikerade att det fanns något förhöjda halter av enstaka metaller inom utredningsområdet i några av de tagna utredningspunkterna. Dessa halter överskred riktvärdet för MRR - mindre än ingen risk. För metaller var det endast kobolt som överskred riktvärdet för KM - känslig markanvändning.

Inom ramen för utredning utfördes även analys av PFAS och BTEX samt ytterligare tyngre kolväten. Analysen av dessa värden påvisade halter lägre än MRR eller under laboratoriets detektionsgränser.

Sammantaget visade genomförd utredningen att föroreningsgrad är låg inom området. Endast inom en provpunkt kunde kobolt som överstiger riktvärdena för KM konstateras. Denna provpunkt är dock inte belägen inom de nu aktuella planområdena.

Omgivningsbuller

Bullerkällorna för de aktuella planområdena avser främst E4an samt järnvägen. I samband med planarbetet för detaljplan P2024-1 genomfördes en bullerutredning. Utredningen visar att områden belägna väster om E4an i dagsläget utsätts för relativt höga ekvivalenta ljudnivåer: Nivåer mellan 65 och 73 dBA vid fasad för byggnad belägen närmast E4an, samt höga ljudnivåer om 60-75 dBA för området väster om E4an i stort.

Utredningen påtalar dock att byggnationen av Hemgårdspassagen kommer att leda till att ljudnivåerna inom områdena belägna väster om E4an kommer att minska. Detta beror på att Hemgårdspassagen avskärmar ljudet från E4an. De ekvivalenta ljudnivåerna vid byggnad närmast E4an beräknas således till följd av byggnationen av Hemgårdspassagen till 63 till 68 dBA.

Risk för olyckor

Farligt gods

De två planområdena ligger i nära anslutning till väg E4, det norra området är även beläget strax norr om järnvägen. Då både E4an samt järnvägen avser primära transportleder för farligt gods finns en sammanfallande risk inom området. För att utreda riskfrågan samt eventuella behov av riskreducerande åtgärder genomförde Ramboll (2022) en riskutredning i samband med planarbetet för detaljplan 2024-1.

Genomförd riskutredning visar på att delar av de två planområdena är belägna inom det så kallade ALARP-området. Detta innebär att vissa säkerhetshöjande åtgärder behöver tillämpas för att reducera risken på individnivå. Utredningen visar även på att samhällrisken inom planområdet med omgivningen är inom ALARP-området, varför ytterligare säkerhetshöjande åtgärder erfordras.

Riskreducerande åtgärder vilket genomförd riskutredning föreslår samt hur planförslaget tillmötesgår dessa rekommendationer beskrivs under rubriken "Konsekvenser av planens genomförande"> "Hälsa och säkerhet".

Risk för översvämning

I samband med planarbetet för detaljplan P2024-1 genomfördes en skyfallsanalys (Sweco, 2022). Skyfallsanalysen utfördes enligt svenskt vatten P110, och översvämningsnivåerna redovisas utifrån ett 100 års regn som pågår i 6 timmar.

Genomförd skyfallsanalys påvisade att översvämningsrisken främst föreligger inom den södra och västra delen av det norra planområdet.

Analysen visar även på att vatten riskerar att ansamlas vid kraftiga skyfall inom ett område beläget strax söder om det norra planområdet. Området, vilket avser järnvägen är dock belägen lägre än det aktuella planområdet och förväntas inte ha någon påverkan för planförslaget.

Inom det södra planområdet föreligger översvämningsrisken huvudsakligen inom ytor utanför planområdet (inom gårdsmiljön samt intill E4an).

Den pågående byggnationen av Hemgårdspassagen bedöms inte heller leda till stående vatten som hindrar framkomligheten eller försämrar förutsättningarna för befintliga hus.

Teknik

Vatten- och avlopp

De två planområdena är belägna inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Befintliga ledningar för vatten, spillvatten samt dagvatten finns strax öster om det södra planområdet respektive väster om det norra planområdet. Det norra planområdet är idag anslutet till det kommunala VA-nätet. Möjlighet för det södra planområdet att ansluta till ledningsnätet finns.

Avfall

Varje enskild fastighetsägare uppmuntras till att källsortera och återvinna sitt avfall. Närmsta återvinningsstation för det södra verksamhetsmarken är belägen inom Högbrunn, ca 600 meter öster om planområdet. Den närmsta återvinningsstationer för det norra verksamhetsområdet är beläget inom Hället, cirka 1 km öster om planområdet.

El, tele och fiber

Vattenfall Eldistribution, Telenor och Gästabudsstaden har idag ledningar inom planområdet. En befintlig mast för telekommunikation finns strax nordväst om det södra verksamhetsområdet. Det södra planområdet angränsar även i nordväst till E-områden vilka regleras i detaljplan P2024-1.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheter och rättigheter

De två planområdena omfattar del av fastigheten Ferguson 1 samt fastigheten Nöthagen 9. Fastigheterna är i kommunal ägo. Detaljplanen möjliggör för ombildning eller tillskapande av nya fastigheter.

Det södra planområdet omfattas av rättighet att använda och underhålla befintlig väg för in-och utfart (servitut: 0480-2024/21.1).

Inom det norra planområdet finns en befintlig ledningsrätt för vatten, dagvatten samt spillvatten (0480-2024/67.1). I detaljplanen säkerställs ledningarnas läge genom planbestämmelsen u₁, Markreservat för allmännyttig underjordisk ledning.

Även inom och i angränsning till det södra planområdet finns befintliga va-ledningar som tryggas av u-områden.

Befintliga rättigheter bedöms inte påverkas till följd av ett genomförande av detaljplanen.

Under byggnationen kan dock boende och intilliggande verksamheter beröras av vissa tillfälliga störningar i form av buller, vibrationer och ökad trafik på tillfartsvägarna till planområdena.

Inom det södra planområdet finns idag ett arrende avseende koloniträdgård. I samband med ett genomförande av detaljplanen kommer arrendet att sägas upp.

Det södra planområdet angränsar även i nordväst till en telemast för vilket det i angränsande detaljplan (P2024-1) har tillskapats ett område för teknisk anläggning. E-området bedöms inte påverkas till följd av ett genomförande av planen då denna inte är belägen inom planområdet.

Natur (och grönstruktur)

Då de befintliga trädalléerna inom det södra verksamhetsområdet omfattas av det generella biotopskyddet kommer dessa att bevaras i samband med ett genomförande av detaljplanen. För att möjliggöra för angöring till verksamhetsmarken söder om allén kan det dock komma att bli aktuellt att ett par av träden behöver tas bort. Dispens krävs då för att ta bort träden. Detaljplanen säkerställer även att särskilt skyddsvärda träd skyddas genom bestämmelsen som säger att marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 30 centimeter (a_1).

Bebyggelse och kulturmiljö

Planförslaget tar hänsyn till den befintliga kulturmiljön genom att bebyggelsen regleras på ett sådant sätt att den röda ladan, vilken den antikvariska konsekvensbeskrivningen pekar ut som ett karaktärsgivande objekt, förblir den högsta byggnaden inom området.

Nockhöjd för bebyggelsen inom det södra verksamhetsområdet regleras till 9 meter och den högsta tillåtna utnyttjandegraden sätts till 30 procent per fastighet inom användningsområdet. En begränsning på 800 kvm sätts dock per byggnad för att den röda ladan fortsatt ska avse den största byggnadsvolymen inom området.

Inom gårdsplanen framför ladan föreslår planförslaget vidare ett bebyggelsefritt område, vilket säkerställs med prickmark (vilket innebär att byggnad ej får placeras inom denna yta). Söder om gårdsplanen får endast komplementbyggnaden med en höjd om 4 meter placeras intill ladan vilket regleras med korsmark.

Utöver detta reglerar planen även att särskild hänsyn ska tas till områdets kulturmiljö vid utformning och färgsättning av ny bebyggelse (f_1) inom det södra planområdet.

Aspekter inom det södra planområdet som lyfts som värdeskapande element för den befintliga kulturmiljön innefattar enligt genomförd antikvarisk konsekvensbeskrivning bland annat den röda ladubyggnaden belägen strax väster om det södra planområdet.

Vegetationen som vidare bedöms ha en stor betydelse för områdets upplevda kulturmiljö bevaras även till viss del inom det södra planområdet till följd av att den befintliga trädallén omfattas av det generella biotopskyddet, samt då planen med bestämmelse a_1 reglerar att träd med stamdiameter om 30 cm kräver marklov för att få fällas.

Då Blommenhovsvägens vägsträckning inte är belägen inom planområdet bedöms ett genomförande av detaljplanen inte påverka dessa kulturmiljövärden.

De regleringar som planförslaget tillämpar inom det södra planområdet bedöms sammantaget säkerställa att de befintliga kulturvärdena inom området inte försakas.

För byggnationen inom det norra planområdet möjliggör detaljplanen för en högsta nockhöjd om 10 meter, vilket bedöms vara en lämplig höjdsättning för den typ av markanvändning vilket planförslaget föreslår. Höjdsättningen bedöms även vara lämpliga siktlinjer kopplade till närliggande riksintresseområden för kulturmiljön.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

I samband med planarbetet för detaljplan P2024-1 upprättades en undersökning om betydande miljöpåverkan (daterad 2022-03-16) och samråd genomfördes med Länsstyrelsen.

Undersökningen omfattade då, utöver kvartersmarken i det nu aktuella planförslaget även Hemgårdspassagen. Då det nu aktuella planförslaget är förenligt med de åtgärder vilket tidigare planarbete avsåg bedöms det inte vara nödvändigt att genomföra en ny undersökning.

Den samlade bedömningen av den genomförda undersökningen är att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En strategisk konsekvensbedömning (MKB) behöver därför inte upprättas.

I det tidiga samrådet med Länsstyrelsen har följande aspekter tagits upp som viktiga att hantera i planprocessen:

- Planområdet är beläget mellan de riksintressanta kulturmiljöerna Nyköpings residensstad och Arnö - Stora Kungsladugården och bör förhålla sig till riksintressenas värden. Planförslagets påverkan på kulturmiljön bör analyseras i det fortskridande arbetet genom en kulturmiljöanalys.
- Riksintressen för kommunikationer (E4, befintliga järnvägar och Ostlänken) måste beaktas.
- Med anledning av den tidigare miljöfarliga verksamheten som angränsar till detaljplansområdet behöver markföroreningar undersökas.
- Trafiksäkerhet och trygghet
- Risker förknippade med transport av farligt gods.
- Planområdet även berör grundvattenförekomsten Larslundsmalmen. En dagvattenutredning bör tas fram.
- Luftkvalité
- Skyddsvärda- och alléträd och behovet av en naturvärdesinventering.

Dagvatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar inom det södra planområdet. Detta ökar i sin tur behovet av dagvattenhantering inom området. För att tillmötesgå det ökade behovet rekommenderar genomförda dagvattenutredningen åtgärder i form av nedsänkta växtbäddar eller makadamdiken. Utredningen föreslår vidare att dessa kompletteras med ett magasin för ytterligare fördröjning. Beroende på vilka typer av verksamheter som väljer att etablera sig på platsen kan dock andra typer av dagvattenåtgärder vara aktuella att tillämpas. Platsanspråket för dagvattenåtgärder säkerställs i detaljplanen genom att reglera att 20 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Det norra planområdet planeras att fortsatt avvattnas genom det befintliga dagvattensystemet. För ytterligare effekt kan även uppnås via anläggning av växtbäddar även inom det norra planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Till gruppen hör beskrivningar av hur detaljplanen och dess genomförande förväntas påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormer.

Luft Enligt modellberäkningar, objektiv skattning och mätningar överskrids inga miljökvalitetsnormer för luft i Nyköpings kommun. Däremot överskrids miljökvalitetsmålet för halten partiklar för enskilda vägpartier. Detta innefattar dock inte planområdet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att följa miljökvalitetsnormer för luft.

Vatten Genomförd dagvattenutredning visar på att föroreningsbelastningen inom området kommer att öka i samband med att verksamhetsmarken exploateras. Det finns därav ett behov av reningsåtgärder innan dagvattnet släpps vidare till recipienten. Utifrån MKN är det framför allt viktigt att näringsämnen renas.

De åtgärder vilket dagvattenutredningen föreslår, vilka säkerställer att dagvattnet renas innan det släpps från planområdet, beräknas reducera föroreningsmängderna i dagvattnet så att halterna fortsatt kan hållas på en låg nivå. Under förutsättningarna att de åtgärder vilket dagvattenutredningen föreslår genomförs bedöms ett genomförande av detaljplanen inte ha en negativ påverkan på möjligheterna att följa MKN för vatten.

Buller I den bullerutredning som genomfördes i samband med planarbetet för detaljplanen P2024-1 konstaterades att byggnationen av Hemgårdspassagen, strax öster om de nu aktuella planområdena genererar en bullerdämpande effekt för verksamhetsområdena belägna väster om E4an. De ekvivalenta ljudnivåerna vid byggnad närmast E4an beräknas till följd av byggnationen av Hemgårdspassagen till 63 till 68 dBA. Planförslaget bedöms således inte påverka möjligheterna att följa miljökvalitetsnorm för buller.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

De aktuella bullerkällorna inom området avser järnvägen samt väg E4. En bullerutredning togs fram av Ramboll (2022) i samband med planarbetet för detaljplan P2024-1 vilket avser samma område som nu är aktuellt i det rubricerade planförslaget. Utredningen visar på området väster om E4an i stort exponeras för höga ljudnivåer om 60-75 dBA.

I samband med byggnationen av Hemgårdspassagen (som ska vara färdigbyggd 2027) förväntas dock ljudnivåerna inom områdena väster om E4an att minska med upp till 6 dBA. Detta till följd av passagens ljuddämpande effekt. Riktvärden för buller bedöms således inte överskridas inom områden belägna väster om E4an och några bullerreducerande åtgärder bedöms inte vara nödvändiga att vidta i detaljplanen.

Risk för Översvämning

Genomförd skyfallsanalys visar att ett genomförande av detaljplanen inte kan förväntas leda till ökade översvämningsrisker.

Risk för olyckor

Farligt gods

Genomförd riskutredning visar på att det finns ett behov av att tillämpa riskreducerande åtgärder inom området. Detta med hänvisning till planområdenas närhet till väg E4 samt järnvägen som båda avser primära leder för farligt gods.

Genomförd riskutredning följande riskreducerande åtgärder:

1. Byggnader får inte uppföras inom 30 meter från järnväg och E4
2. Byggnader inom 90 meter från väg E4 på norra delen av planförslaget, respektive byggnader inom 80 meter från väg E4 på södra delen av samrådsförslaget, ska uppfylla följande åtgärder;
 - a. Friskluftsintag ska vändas bort från transportleder av farligt gods och placeras högt
 - b. Ventilation ska förses med nödavstängningsmöjlighet
 - c. Utrymningsvägar riktas bort från farligt godslederna

Planförslaget säkerställer att ovan nämnda skyddsåtgärder tillämpas genom följande regleringar:

- Att byggnader inte upprättas inom 30 meter från järnvägen säkerställs i detaljplanen genom att den södra delen av det norra verksamhetsområdet förses med prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas.
- För det södra verksamhetsområdet föreslås inga begränsningar av bebyggelsen då detta område är beläget längre än 30 meter från E4an.

- I detaljplanen regleras placering av ventilation samt utrymningsvägar genom planbestämmelse m₁ samt m₂ som säger att: för byggnader belägna inom 90, respektive 80 meter från farlig godsled ska följande riskreducerande åtgärder vidtas: a) friskluftsintag ska vändas bort från transportleder av farligt gods och placeras högt. b) Ventilation ska förses med nödavstängningsmöjligheter. c) utrymningsvägar ska riktas bort från farlig godsled
- Byggnader belägna inom 90 respektive 80 meter från väg E4 ska uppfylla följande krav: 1. Friskluftsintag ska vändas bort från transportleder av farligt gods och placeras högt. 2. Ventilation ska förses med nödavstängningsmöjlighet. 3. Utrymningsvägar ska riktas bort från farligt godsled.

Enligt genomförd riskutredning bedöms en tillämpning av ovan nämnda riskreducerande åtgärder leda till att risknivån inom området hamna på en acceptabel nivå.

Sociala aspekter

Hemgårdspassagen vilken de två planområdena angränsar till i öst bidrar till en ökad möjlighet för gång-och cykeltrafikanter att på ett säkert sätt ta sig över järnvägen.

Riksintressen

Kommunikationer/vägtrafik

Då det är redan exploaterad mark som tas i anspråk bedöms ett genomförande av detaljplanen inte generera några betydande negativa konsekvenser för de utpekade riksintressena.

Kulturmiljövården

I antikvarisk konsekvensbedömning som togs fram i samband med planarbetet för detaljplan P2024-1 konstaterades att ett genomförande av detaljplanen skulle få en oförändrad effekt för riksintresseområdena.

Då de åtgärder som detaljplan P2024-1 omfattade för de aktuella områdena är desamma som nu avses i den rubricerade detaljplanen bedöms således ett genomförande av detaljplanen även i detta fall generera en neutral påverkan på de utpekade riksintressena.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte generera några betydande negativa konsekvenser för ovan nämnd riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Trafik

Ett genomförande av detaljplanen kan innebära en något ökad trafikvolym inom det södra området till följd av att detaljplanen möjliggör för ny verksamhetsmark inom området.

Gång- och cykeltrafik

Till följd av byggnationen av Hemgårdspassagen ökar möjligheten för gång- och cykeltrafikanter att röra sig mellan den norra och södra sidan av järnvägen. Genomförd trafikutredning visar på att den ökade trafikmängden vilket Hemgårdspassagen medför inte utgör någon ökad risk för gående och cyklister längs Hemgårdsvägen.

Kollektivtrafik

Planförslaget förslår ingen utbyggnad av det befintliga kollektivtrafiknätet.

Genomförandefrågor**Mark- och utrymmesförvärv**

Ett genomförande av detaljplanen föranleder inga behov av några mark eller utrymmesförvärv.

Fastighetsrättsliga frågor

Markområdena inom planområdet för närvarande i kommunal ägo.

Fastighetsrättsliga åtgärder såsom till exempel avstyckning kan komma att bli aktuella.

Ett markanvisningsavtal avses att undertecknas inom kort mellan Nyköpings kommun och aktör som vill utveckla markytan inom det södra planområdet. Markanvisningsavtalet innefattar bland annat att aktören får ensamrätt i att undersöka etablering av verksamhet inom området.

Om parterna (kommunen och aktören) är överens efter att markanvisningsavtalet har upphört att gälla kan vidare ett köpeavtal samt ett genomförandeavtal komma att tecknas.

Nyköpings kommun har befintliga VA-ledningar inom området och nya kommunala VA-ledningar kan komma att anläggas.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetbildningsåtgärder. Om det behövs en rättighet för eventuella allmänna kommunala VA-ledningar inom området avgör kommunen vilken slags rättighet som ska bildas samt ansvarar för rättighetens bildande. För övriga eventuella ledningar inom områdena ansvarar respektive ledningsägare för att deras ledningar är tryggade med en rättighet.

Angöring till det södra verksamhetsområdet är möjlig att tillskapa norr om planområdet via trädallén. För de fastigheter som avser nyttja trädallén som angöringsväg behövs ett servitut eller gemensamhetsanläggning inrättas, vilket säkerställs med bestämmelsen g₁ - markreservat för gemensamhetsanläggning.

Inom det södra planområdet finns även ett aktivt arrende för odlingslott. Ett genomförande av detaljplanen innebär att kolonilotten inte längre kommer att finnas kvar, samt att det pågående arrendeavtalet behöver sägas upp.

Angöring till E-områdena vilket det södra planområdet angränsar till (dessa regleras inom detaljplan P2024-1) kan antingen lösas genom del i gemensamhetsanläggning och/eller servitut.

Övriga fastighetsrättsliga aspekter löses i ett senare skede med respektive ledningsägare.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Kommunala ledningar för dricks-, spill- och dagvatten flyttades i samband med genomförandet av detaljplan p2024-1. Ledningarnas nuvarande läge tryggas genom markreservat för underjordiska ledningar (u_1).

Några övriga befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Vid exploatering inom fastigheten som föranleder att ledningar behöver flyttas eller skyddas ska fastighetsägaren kontakta berörd ledningsägare. Eventuella undanflyttnings- eller skyddsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

Utbyggnad allmän plats

Planförslaget innefattar inte någon allmän plats. Allmän plats vilket planområdena angränsar till regleras i detaljplan P2024-1.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter inte någon utbyggnad av vatten och avlopp. Inom det södra planområdet finns befintliga va-ledningar för vatten och avlopp till vilket tillkommande bebyggelse bedöms kunna anslutas.

Ekonomiska frågor

Respektive fastighetsägaren bekostar och ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmarken.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte generera några ökade driftkostnader för ledningar eller gator.

Planekonomisk bedömning

Planförslaget bedöms inte generera några ökade driftkostnader för nya gator och ledningar. Respektive fastighetsägare ansvarar för genomförandekostnader inom sin egen fastighet. Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal bedöms inte vara nödvändigt att upprätta för detaljplanens genomförande.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande/ utökat planförfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Samråd: Q2 2022 (Avseende detaljplan P2024-1 vilket även inkluderade de aktuella planområdena)

Granskning: Q3 2025

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden: Q4 2025

Laga kraft: Q1 2026

Planeringsunderlag**Kommunala**

Följande kommunala planeringsunderlag har nyttjats i planarbetet:

- Grundkarta daterad 2025-08-21
- Översiktsplan
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900)

Utredningar

Följande utredningar har nyttjats som underlag i planarbetet:

Dagvattenutredning, Sweco, 2022-03-23

Skyfallsanalys, Sweco, 2022-03-10

Miljöteknisk markundersökning, Sweco 2021-09-06

Naturvärdesinventering, 2021-02-18

Bullerutredning, Ramboll, reviderad 2022-10-31

PM Trafik, Ramboll, 2019-09-12

Antikvarisk konsekvensbedömning, Hille Hus och Historia ab, 2022-10-28

Riskutredning, Ramboll, 2022-10-28

Medverkande i planarbetet samt revidering

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Nyköping kommun. Detaljplanen har upprättats av Douglas Nilsson, Stadsplanerare, stadsbyggnadsenheten, Nyköpings kommun

Bilaga 1: motiv till detaljplanens regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

Användning av mark och vatten inom allmän plats

- **GATA**

Inom det södra planområdet inkluderas en mindre yta allmän platsmark (GATA) för att säkerställa utfartsförbudet som inte kan placeras inom planområdesgräns.

Utöver detta innefattas planområdena inte av någon ytterligare allmän platsmark.

Användning av mark och vatten inom kvartersmark:

- **Verksamheter (Z)**

inom det norra och södra planområdet möjliggör detaljplanen för verksamheter.

Motiv till reglering: Användningsbestämmelsen säkerställer att verksamheter inom det norra planområdet kan vara fortsatt verksamma på platsen samt möjliggör för nya verksamheter att etablera sig inom det södra planområdet. Bestämmelsen möjliggör för en viss flexibilitet i vilka typer av verksamheter som har möjlighet att etablera sig på platsen.

- **Kontor (K)**

Inom det norra och södra planområdet möjliggör detaljplanen för kontor.

Motiv till reglering: Användningsbestämmelsen möjliggör för befintliga verksamheter att vara fortsatt verksamma inom området, samt möjliggör för en viss flexibilitet i vilka verksamheter som har möjlighet att etablera sig på platsen.

- **Centrum (C)**

Inom det norra verksamhetsområdet möjliggör detaljplanen för centrumverksamhet.

Motiv till reglering: Bestämmelsen är förenlig med utvecklingen av närliggande områden (Utvecklingen av stadsdelen Nöthagen), och bedöms således vara lämplig att tillämpa även inom det norra planområdet. Anledningen till att användningen inte möjliggörs för inom det södra planområdet är platsens mer perifera och bilberoende läge.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark:

Utnyttjandegrad

- e_1 Största byggnadsarean är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet
- e_2 Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet, dock max 800 kvm per byggnad
Motivering till regleringen: Planbestämmelsen säkerställer att den röda ladubyggnaden vilket det södra planområdet angränsar fortsatt utgör den största byggnadsvolymen inom området. Den röda ladubyggnaden bedöms utgör ett karaktärgivande inslag för den befintliga kulturmiljön.

Begränsning av markens utnyttjade

- Prickmark: Marken får inte förses med byggnad
Motivering till regleringen: Inom det södra planområdet säkerställer den prickade marken att marken framför den stora röda ladan inte bebyggs. Detta för att säkerställa att platsens kulturmiljövärden inte förvanskas. Inom det norra verksamhetsområdet säkerställer den prickade marken att någon bebyggelse inte upprättas inom 30 meter från järnvägen vilket är i enlighet med de riskreducerande åtgärder som genomförd riskutredning uppger.
- Korsmark: Mark en får endast bebyggas med komplementbyggnader
Motivering till reglering: Planbestämmelsens säkerställer att marken framför den röda ladan endast får bebyggas med komplementbyggnader. Regleringen tillämpas i enlighet med de rekommendationen som uppges i genomförd kulturmiljöanalys.

Höjd på byggnadsverk

- h_1 Högsta nockhöjd är 9 meter
- h_2 Högsta nockhöjd är 10 meter
- h_3 Högsta nockhöjd är 4 meter

Motivering till regleringar: Höjdsättning regleras med hänsyn till den befintliga kulturmiljön samt utifrån siktlinjer kopplade till riksintresset för kulturmiljövård.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u_1 Markreservat för allmännyttig underjordiska ledningar
Motivering till reglering: Planbestämmelsen säkerställer utrymme för allmännyttiga underjordiska ledningar inom det södra och norra planområdet.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

- g₁ markreservat för gemensamhetsanläggning
Motivering till reglering: Planbestämmelsen tillämpas inom kvartersmarken inom det södra planområdet för att säkerställa utrymme för gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning eller ett servitut behöver inrättas för de fastigheter som avser nyttja trädallén som angöring till fastigheten.

Ändrad lovplikt

- a1 Marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 30 centimeter
Motivering till reglering: Planbestämmelsen säkerställer att särskilt skyddsvärda träd bevaras inom det södra planområdet.

Utförande

- b1 Minst 20% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig
Motivering till reglering: Planbestämmelsen säkerställer att endast 80 % av fastighetsarean hårdgörs, vilket tillgodoser ytaanspråket för eventuella dagvattenlösningar. Bestämmelsen går i linje med de rekommendationer vilket genomförd dagvattenutredning föreslår.

Utformning

f₁ Särskild hänsyn ska tas till områdets kulturmiljö vid utformning och färgsättning av ny bebyggelse

Motivering till reglering: Bestämmelsen säkerställer att tillkommande bebyggelse anpassas till den befintliga kulturmiljön. Värdeskapande element för kulturmiljö innefattar bland annat den röda ladan vilket det södra planområdet angränsar till.

Skydd mot störningar

m₁ För byggnader belägna inom 90 meter från farlig godsled ska följande riskreducerande åtgärder vidtas:

- a) Friskluftsintag ska vändas bort från transportleder av farligt gods och placeras högt.
- b) Ventilation ska förses med nödavstängningsmöjligheter.
- c) Utrymningsväg ska finnas bort från farlig godsled

m₂ För byggnader belägna inom 80 meter från farlig godsled ska följande riskreducerande åtgärder vidtas:

- a) Friskluftsintag ska vändas bort från transportleder av farligt gods och placeras högt.
- b) Ventilation ska förses med nödavstängningsmöjligheter.
- c) Utrymningsväg ska finnas bort från farlig godsled

Motivering till regleringar: Planbestämmelserna säkerställer att riskreducerande åtgärder tillämpas enligt genomförd riskutredning inom det norra och södra planområdet.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Motivering till reglering:

Planbestämmelsen säkerställer att ut- och infart inte tillskapas ut mot vägområdet söder om det södra planområdet då anslutande gator inte bedöms lämpliga inom detta område.